

Bezahlbares Leben und Wohnen in Kappeln

Eine Initiative für mehr Lebensqualität und bezahlbares Wohnen für die Menschen in Kappeln.

Ausgangslage:

Die Stadt Kappeln hat in den zurückliegenden Jahren eine rasante positive wirtschaftliche Entwicklung erlebt, die sich auch auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen hat. Die Zahl der Beschäftigten hat um 49,6% zugenommen. Durch den massiven Ausbau an Übernachtungskapazitäten, vor allem im Ostseeresort Olpenitz (2500 Betten), zusätzlichen verstärkenden Effekten im Rahmen der Corona-Pandemie (Modellregion) und einer stark gestiegenen Bekanntheit der Schleiregion aufgrund aktiver Marketingmaßnahmen kam es zudem in kurzer Zeit zu einer Vervielfachung der touristischen Übernachtungszahlen. Parallel dazu wurden in Kappeln zusätzlich zu Ferienunterkünften eine nachweislich im überregionalen Vergleich sehr hohe Zahl an Wohneinheiten fertiggestellt (178 WE in 2022, dreifachüber dem Schnitt in SH). Weitere Wohneinheiten werden bereits geplant oder befinden sich im Bau: Schleiterrassen, Schlei Trio, Borkumer Straße, Kö8, Ellenberger Straße, B-Plan 95 Mehlby Nord). Vor allem im Bereich Schleiterrassen sind derzeit unzählige Wohneinheiten unterschiedlicher Art und Größe fertiggestellt oder in Fertigstellung, weitere befinden sich im Bau bzw. in Planung. (Planung: 75 EFH, 75 DH und 350 WE im Wohngeschossbau).

Trotz des massiven Ausbaus an Wohneinheiten ist die Einwohnerzahl der Stadt Kappeln in den letzten Jahren sogar leicht gesunken (-3,1%) während sie im Landesschnitt um 5% gestiegen ist. Die Zahl der Personen, die nach Kappeln einpendeln müssen, ist zudem um 60% gestiegen. Nur ein Drittel der in Kappeln beschäftigten Personen wohnt auch in der Stadt. Dies unterstreicht, dass die in den vergangenen und laufenden Projekten geschaffenen neuen Wohneinheiten vorwiegend als Ferienwohnungen ausgelegt oder durch Zweitwohnungsinhaber genutzt werden. Das stark gestiegene Aufkommen an Zweitwohnungssteuer bestätigt dies. Vor allem im Bereich Schleiterrassen sind 25 der Wohnungsadressen nebenwohnsitze während ein Großteil der Wohnungsadressen (65%) keinen Meldebezug hat oder nicht bezogen ist. Es ist aufgrund der hochpreisigen Angebotsstruktur in diesem Bereich zu erwarten, dass die hohe Anzahl an entstehenden Wohneinheiten nicht dem Bereich Dauerwohnen zufallen werden und daher den vorhandenen örtlichen Bedarf nicht bedienen werden. Die hohe Neubautätigkeit hat jedoch zu einem gravierenden Anstieg der durchschnittlichen Netto Kaltmiete um 43% geführt, was die Wohnraumsituation in der Stadt belastet.

Durch eine deutlich erhöhte Frequenz an touristischen Gästen, Tagesgästen und Zweitwohnungsinhabern ist es jedoch zum Beispiel im Verkehrsbereich vor allem rund um die Bundesstraßen B199, B201 und B203, Innenstadt und Parkplätzen zu einer angespannten Verkehrssituation gekommen, die viele Einwohnerinnen und Einwohner als zunehmend belastend empfinden. Die Situation hat zudem dazu geführt, dass belegt durch die Umfrageergebnisse der Ostseefjord Schlei eine zunehmend kritische Einstellung der Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber der touristischen Entwicklung entstanden ist.

Hinzu kommt, dass ein großer Teil an Wohnungen eine Umwandlung von Dauerwohnen hin zu Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen erfahren hat und nach wie vor jährlich konstant Wohnungen aufgrund von Umwandlungen dem Wohnungsmarkt verloren gehen.

Vor dem Hintergrund dieser Situation weist die Wohnbedarfsanalyse einen nach wie vor erheblichen Bedarf an zu deckenden Wohnraum aus (einige hundert Wohnungen). Dieser ergibt sich aus dem Nachholbedarf (geflüchtete, Einpendler), dem Ersatzbedarf (Umwandlungen) und dem Zusatzbedarf aufgrund von Wachstumseffekten. Dieser offensichtliche Widerspruch belegt, dass die außergewöhnlich starke bauliche Entwicklung zwar positive wirtschaftliche Anreize, z.B. im Bereich der Steuereinnahmen und Beschäftigten geführt hat, jedoch keinen nennenswerten Beitrag zur Ansiedlung von Einwohnerinnen und Einwohnern geleistet und keinen ausreichenden bedarfsgerechten Wohnraum für die Kappeln neu arbeitenden Menschen geschaffen hat. Ursache hierfür ist der Mangel an Wohnraum, der für den suchenden Personenkreis subjektiv bezahlbar ist. Dies betrifft vor allem kleinere Wohnungen sowie Wohnungen für Familien. Das Überangebot an Wohnraum im gehobenen Preisniveau sowie die Zins- und Preisentwicklung im Bausektor lassen erwarten, dass ohne weitergehende Maßnahmen auch bei Ausweisung weiterer Wohneinheiten kein bedarfsgerechter Wohnraum entstehen wird. Dies ist anzunehmen, da die aus Sicht der Spitzenverbände des Baugewerbes wesentlichen Parameter, die zur Preissteigerung bei der Wohnraumentwicklung, wie Kosten für Grunderwerb, umfangreichen Bauvorschriften und gravierend gestiegenen Baukosten nicht lokal zu beeinflussen sind. Es wird daher offenbar, dass eine Fortsetzung dieser auf die Fertigstellung von Wohneinheiten fokussierten Baulandmobilisierung in der aktuellen Situation allein keine Lösung mehr für die Fragen eines ausreichenden und bezahlbaren Wohnraumes in Kappeln sein kann. Eine im gleichen Maße fortgesetzte Ausweisung von Wohneinheiten wird zudem die bereits in einigen Bereichen nachweislich überlastete Verkehrssituation weiter verschärfen.

Neben einer Fokussierung auf der Befriedigung des tatsächlichen Wohnbedarfs, der Unterbindung einer weiteren Umwandlung von Dauerwohnen und einer Einleitung von Maßnahmen zur Lösung der aktuellen Verkehrsproblematik sehen es die Unterzeichner daher als notwendig an, weitere Elemente zur Regulierung in Kraft zu setzen.

Antrag der Fraktionen von CDU, SSW und LWG

Einwohnerinnen und Einwohnern in einer lebenswerten Stadt-

Schwerpunkt auf Dauerwohnen

- Die Stadtvertretung sollte als Inhaberin der Planungshoheit in laufenden und zukünftigen Bauleitverfahren den Schwerpunkt auf den tatsächlichen Wohnbedarf sowie Dauerwohnen legen.
- Baugrundstücke sollten vorrangig an Käufer vergeben werden, die in Kappeln mit erstem Wohnsitz leben wollen. Hierzu muss im Rahmen der rechtlichen Umsetzbarkeit eine Residenzpflicht von mind. 3 Jahren in Kaufverträgen verankert werden.
- Zweitwohnungen und Ferienwohnungen müssen prinzipiell weitestgehend ausgeschlossen werden
- Erschließungsträger sind über städtebauliche Verträge zu verpflichten, entsprechende Regelungen in Ihren Grundstückskaufverträgen umzusetzen, auch unter Berücksichtigung von möglichen nachfolgenden Bauträgern für den Hochbau.
- Städtebauliche Verträge mit Umsetzung der Maßnahmen sollen Voraussetzung für eine kommunale Bauleitplanung sein.
- Ein kommunales Vergabesystem mit der Möglichkeit der bevorzugten Ansiedlung von Familien sollte entwickelt werden und zukünftig zur Anwendung kommen.
- Die Verwaltung wird beauftragt geeignete baurechtliche Maßnahmen (Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen etc.) zum Schutz von Dauerwohnen zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Bezahlbarer Wohnraum:

- Aufgrund der nicht zu beeinflussenden aktuellen Preisstruktur im Wohnungsbau muss kurzfristig der Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung auf der Schaffung von gefördertem Wohnraum liegen.
- In geeigneten Teilbereichen von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen muss daher eine jeweils festzusetzende verbindliche Vorgabe für die Erstellung von gefördertem Wohnraum durch entsprechende vertragliche städtebauliche und baurechtliche Vorgaben festgesetzt werden.
- Durch Unterteilung von in Aufstellung befindlichen und zukünftigen Bebauungsplänen in zeitlich gestaffelt entwickelte Geltungsbereiche soll die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen zum geförderten Wohnungsbau durch Erschließungsträger als verbindliche Voraussetzung für die Ausweisung weiterer Flächen definiert werden
- Mittelfristig soll zukünftiger Wohnraum auch in kommunaler Regie durch das Prinzip der aktiven Bodenvorratspolitik geschaffen werden.
- Ein entsprechendes Flächenmanagement muss umgehend federführend im Hauptausschuss etabliert werden um vorhandenen Wohnbauflächen Prioritäten mit Blick auf verkehrliche Anbindung, Infrastrukturausstattung und Aufenthaltsqualität zuzuordnen
- Im Haushalt 2025 sollen Voraussetzungen für den Kredit finanzierten kommunalen Ankauf von zukünftigen zu entwickelnden Flächen geschaffen werden.
- Für laufende und zukünftige Bauleitverfahren muss im Rahmen von städtebaulichen Verträgen über das Miteigentumsmodell der Einstieg in eine kommunale Vermarktung von Baugrundstücken gefunden werden.
- Langfristig sollen Bauleitverfahren vorwiegend nach dem Prinzip der aktiven Bodenvorratspolitik durchgeführt werden.
- Die Stadt sollte ihre verfassungsrechtlich verbrieftete Planungshoheit zur Durchsetzung dieser Maßnahmen nutzen und Bauleitverfahren nur unter dem Vorbehalt der Umsetzung dieser Maßnahmen anstrengen

Integrierte Stadtentwicklung und Mobilitätskonzept

- Zur Verzahnung von Wohnraumentwicklung, Verkehrsplanung, Gewerbeansiedlung, Förderung des Tourismus, kommunale Infrastruktur wie Wärmenetze, Sportstätten, Schulen oder Kindergärten ist es zwingend notwendig, Planungen unter dem Dach eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zu betreiben.
- Hierfür ist zeitnah eine Diskussion zu einem Leitbild für die Entwicklung der Stadt zu organisieren, um die Planungsziele für die zukünftige Entwicklung von Kappeln zu definieren.
- Als erstes Modul ist aufgrund der akuten Situation der Einstieg in ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept mit Auftragsvergabe im Jahr 2024 zu finden.
- Um den Einstieg in eine konzeptionelle Stadtentwicklung zu leisten und zeitgleich kurzfristige Fehlentwicklungen auszuschließen sollen die baupolitischen Grundsätze bereits für laufende Verfahren zur Wohnbauentwicklung mind. ab einer Größe 10 WE/Projekt Anwendung finden.

: